Brakars vei 3

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

40

Beliggenhet

50

Eiendommen

62

Tekniske dokumenter

Brakars vei 3

Prisantydning	10 750 000
Omkostninger	289 740
Totalpris	11 039 740

Bruksareal	332,0 m²
BRA-I	316,0 m²
BRA-B	16,0 m²
TBA	62,0 m²
Soverom	5
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 226 m²
Byggeår	1962

Kontakt vår megler



Elisabeth S. Bakke

Eiendomsmegler / Partner

+47 900 55 488

eb@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til denne flotte og moderne familieboligen, idyllisk beliggende på stor, solrik tomt i en rolig blindvei i et av Eiks mest ettertraktede områder. Siden 2012 har eiendommen gjennomgått en omfattende modernisering og påbygging. Boligen fremstår i dag som et stilrent, moderne og innflyttingsklart hjem, hvor funksjonalitet møter flotte detaljer. Boligen holder en gjennomgående høy standard, og komforten sikres blant annet gjennom behagelig vannbåren gulvvarme.

Inngangspartiet er et påbygg fra 2012. Det er god plass og den store takhøyden gir en luftig følelse. Gangen har god plass til en garderobevegg med masse oppbevaringsplass
Videre på dette planet finner du et praktisk, separat vaskerom, et delikat flislagt baderom og et godt soverom. Husets hjerte er den lyse og åpne stuen. Store vindusflater flommer rommet med naturlig dagslys og utsynet er preget av grønne trær på alle kanter. En lekker hjørnepeis skaper en lun atmosfære på kjøligere kvelder. Stuen har en naturlig soneinndeling med god plass til et langstrakt og sosialt spisebord. Kjøkkenet er fra kvalitetsprodusenten HTH, og er rikelig utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder dampovn og vinskap, samt rikelig med skap- og benkeplass - et drømmerom for den matglade. Fra stuen er det direkte utgang til en fantastisk og usjenert terrasse som må oppleves. Deler av uteplassen er innglasset med fleksible glassvegger som enkelt kan skyves til side. Dette fungerer som en forlengelse av stuen og en herlig, lun oase store deler av året, uansett vær.

I boligens andre etasje finner du familiens private sfære. Denne etasjen rommer tre romslige soverom, hvorav hovedsoverommet har utgang til en privat, østvendt luftebalkong - perfekt for morgenkaffen. Det er godt med lagring i bod og kneloft. Etasjen kompletteres av et lekkert, helflislagt baderom med meget god lagringsplass og både dusj og badekar for optimal velvære.

Underetasjen byr på stor fleksibilitet og praktiske løsninger. Foruten et teknisk rom, rommer etasjen et flott treningsrom samt en koselig kjellerstue perfekt for ungdommen. Herfra er det også direkte adkomst til garasjen, slik at du kan gå tørrskodd til og fra bilen i hverdagen. Som en betydelig økonomisk fordel har underetasjen også en separat og godkjent utleieleilighet. Denne gir i dag kr 10.500,- i skattefrie leieinntekter per måned, noe som vil kunne betjene store deler av et boliglån.

Verdt å vite:

Omfattende renovering av boligens hoveddel (1. og 2. etasje) i 2012:
- Nytt inngangsparti, 2 nye bad, nytt vaskerom, nytt kjøkken, ny stor peis og nye overflater i alle rom.
- Etterisolering av vegger og loft
- Betydelig oppgradering av det elektriske anlegget med nytt inntak og sikringsskap
- Nytt vannbårent varmeanlegg og nye innvendige vann- og avløpsrør
- Nye vinduer i beslått aluminium

Omfattende påbygg i 2015:
- Ny stor dobbelt garasje på ca 50kvm med inngang til boligens kjeller
- Ny stor terrasse over garasje, balkong og hagestue
- Ny flott forstøtningsmur i Dovreskifer

- Nytt tak med glasert takstein, renner og nedløp i 2018
- Utvendig vann- og avløpsrør nye i 2019

- Egen utleiedel med skattefri inntekt på kr. 10 500,- pr. mnd.





































































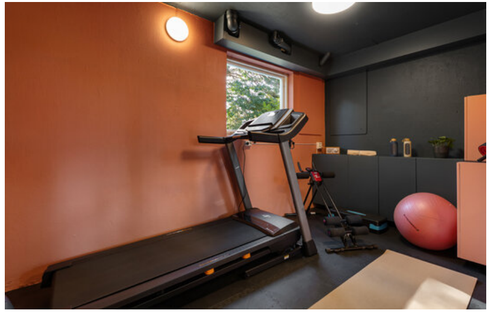
























Beliggenhet

Supersentral og fordelaktig beliggenhet på populære og attraktive Eik.
Med umiddelbar nærhet til barnehage, barneskole, matbutikker, et stort aktivitets- og idrettstilbud og flotte turområder, samt kort vei til Tønsberg sentrum og nært til E18, vil du her kunne få en enkel hverdag perfekt for barnefamilien. Det fremheves at eiendommen ligger i blindvei, og at denne veien fører direkte til barnehage og skole, noe som gir en meget trygg og kort skolevei. Ved Eik skole finner du et eldorado av aktivitetstilbud. Her er et stort og flott fotballanlegg, sykkel- og skatepark, klatrepark med mer. Perfekt for en aktiv familie. Eiendommen grenser så og si til Idretten som er et populært oppholdssted for barn og unge som liker fotball.

Det er gangavstand til fine tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet, herunder Eikskogen, Frodeåsen, Byskogen og Messeområdet. Flott skog på Eik med lysløype - ideelt for deg som setter pris på løping, sykling og gåturer i skogen. Gangavstand også til Greveskogen Videregående Skole, Wang Toppidrett, ishall, egen elektrisk wakeboard- og vannskipark på tredje dammen og fotballbane og treningssenter ved Gressbanen. Under 10 min med sykkel til Tønsberg sentrum med alt av shoppingmuligheter, jernbanestasjon, bussterminal og Tønsberg brygge med ulike restauranter og yrende uteliv. Gode bussforbindelser til Tønsberg sentrum, og togstasjon med flere avganger som frakter deg enkelt til Oslo eller andre Vestfoldbyer. Enkel adkomst til E-18 mot Oslo og Kristiansand. Her bor du også særdeles sentralt i forhold til Torp Sandefjord Lufthavn (ca. 19 km.) som normalt nås på ca. 20-25 minutter med bil.
Velkommen!

Brakars vei 3

Nabolaget Løfts-Eik - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Eiktoppen Linje N02, 113A, 113B	3 min 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	6 min 2.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	23 min

Skoler

Granly skole (1-10 kl.) 180 elever, 18 klasser	4 min 0.3 km
Eik skole (1-7 kl.) 436 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 552 elever, 36 klasser	17 min 1.5 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 186 elever, 7 klasser	7 min 0.6 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) 291 elever, 15 klasser	19 min 1.7 km
Wang Toppidrett Tønsberg	9 min
Greveskogen videregående skole 1016 elever	10 min 0.8 km

«Fint miljø for barn og voksne»

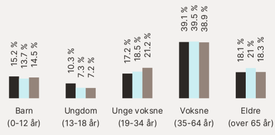
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løfts-Eik	1 153	463
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mortenåsen barnehage (1-5 år) 64 barn	3 min 0.3 km
Kongseik barnehage (1-5 år) 130 barn	14 min 1.2 km
Eik Vestre barnehage (1-5 år) 39 barn	16 min 1.5 km

Dagligvare

Meny Eiktoppen PostNord	3 min 0.2 km
Rema 1000 Eik PostNord	6 min 0.5 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Sport

Eik - gressbane Aktivitetshall, ballspill, fotball	2 min 0.2 km
Eik lærerhøgskole Aktivitetshall	7 min 0.6 km
Family Sports Club Tønsberg	16 min
EVO Tønsberg	7 min

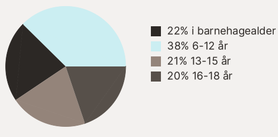
Boligmasse



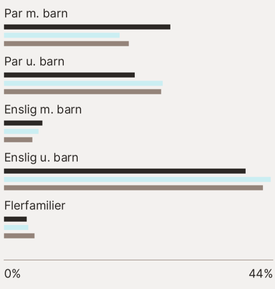
Varer/Tjenester

Farmandstredet	6 min
Apotek 1 Eik	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



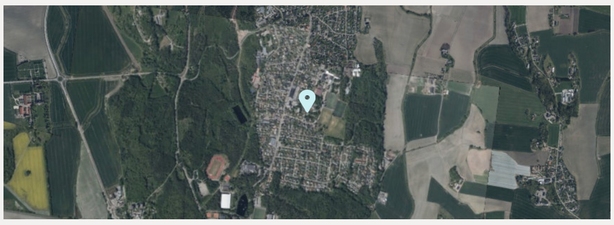
Familiesammensetning

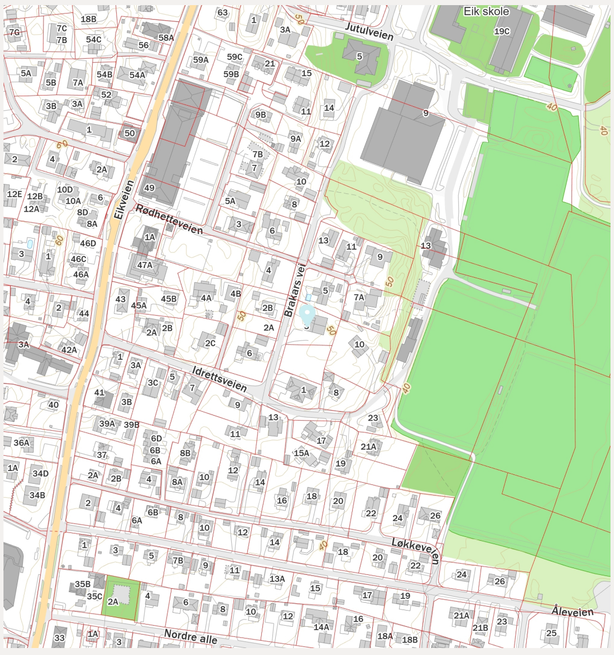


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

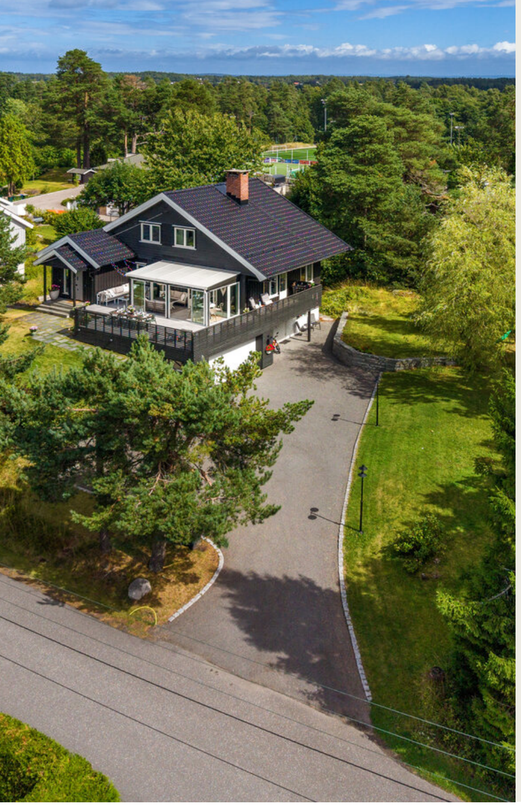
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innhold

Underetasje med kjellerstue, teknisk rom, hobbyrom og gang.
Leilighet i underetasje med gang, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og bod.
1. etasje med gang, trapperom, stue, spisestue, kjøkken, soverom, bad og vaskerom
2. etasje med gang, 3 soverom, bad, kott og bod.
Kryploft.

Parkering i garasje.

BRA 332,0 m²

BRA-I 316,0 m²

BRA-B 16,0 m²

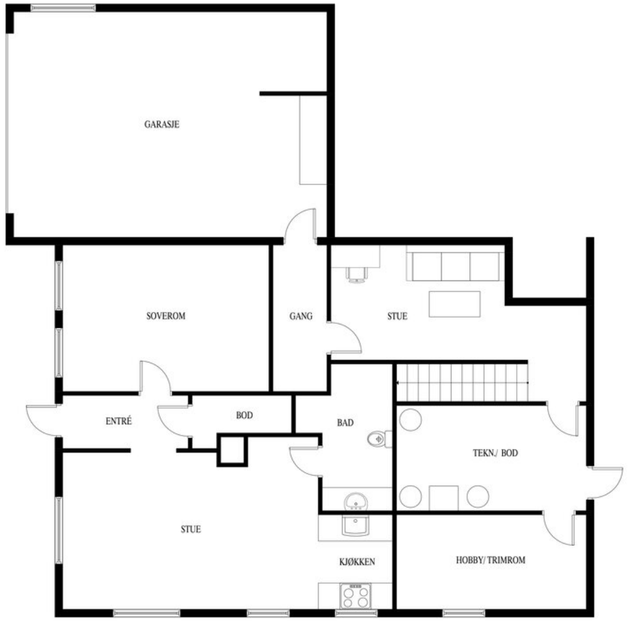
TBA 62,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 332,0 m²

- BRA-i: 316,0 m²
- BRA-b: 16,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 62,0 m²

Leilighet i underetasje:
BRA-i: 50 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og bod.

Underetasje:
BRA-i: 92 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Kjellerstue, teknisk rom, hobbyrom, gang og garasje.

1. etasje:
BRA-i: 109 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, trapperom, stue, spisestue, kjøkken, soverom, bad og vaskerom.
BRA-b: 16 m². Følgende er oppgitt som BRA-b: Innglasset terrasse.
TBA: 58 m².

2. etasje:
BRA-i: 65 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, 3 soverom, bad, kott og bod.
TBA: 4 m².

Loft:
Kryploft.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht. NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 08.07.2026, utført av takstmann Stian Barth. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst
Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering
Stor, dobbel garasje med el.billader.
En drøm av en garasje med gode oppbevaringsmuligheter samt inngang direkte til boligens underetasje. Praktisk å kunne gå tørrskodd til og fra bilen. Stor gårdsplass med god plass til parkering for flere biler.

Byggemåte
Enebolig over to etasjer og med innredet underetasje, med egen leilighet i deler av underetasjen. Bygget er oppført i tre over ringmur med støpt plate fra 1962. Boligen fremstår med normal standard tatt boligens alder og vedlikehold i betraktning. Det bør påregnes enkelte tiltak av boligen for å treffe/opprettholde dagens krav til standard og bruk.

Utvendig
Taket er tekket med glasserttakstein og har diffusjonsåpent undertak. Befaring er utført fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av metall. Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og kaldtloft. Det er utført fuktmålinger på utsatte plasser ved pipe, uten at det er registrert unormale verdier.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er kledd med liggende bordkledning, stående bordkledning og pussede murfasader. Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 2-lags isolerglass. Det er trevinduer med 2-lags glass fra 1980 og koblet glass fra 1962 (2 stk.). Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre beslått med aluminium med 2-lags isolerglass. Kjellerdøren er en malt ytterdør. Det er terrasse på understøttende konstruksjon. Materialer og overflater har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

Innvendig
Gulvet er belagt med parkett, laminat, furu og flis. Boligens overflater har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder. Innvendig har vegger tapet, trepanel, panelplater, malte plater, malte glatte flater og malt strie. Himlingene har malte glatte flater, trepanel og himlingsplater. Boligens overflater har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder. Etasjeskiller er av betong hvor målinger er foretatt. Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og spisestuen, det blir ikke flyttet på møbler og inventar. Det er målt 20mm avvik i høyden gjennom rommet. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier. Målinger viser årsmiddelverdi på 140bq. Innvendig er det pipe i teglstein, peisovn og sotluke/feieluke. Gulvet er utført med laminat på betong. Veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da yttervegger er av åpen mur/betong.. Det er malt tretrapp mellom etasjene i boligen. Innvendige dører består av malte fyllingsdører, finerdører og formpressede innerdører. Innvendige dører/karmer har normal bruksslitasje som er forventet etter alder.

Eier opplyser om at det ikke er registrert skadedyr i boligen, det er heller ingen synlige tegn til skadedyr på befaringstidspunktet. Eier opplyser om at boligen varmes opp ved hjelp av peis, varmepumpe, vannbårengulvvarme, elektrisk gulvvarme, elektriske panelovner.

Våtrom
Våtrom › Leilighet i Underetasje › Bad/vaskerom:
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon da rommet er oppført med egeninnsats av tidligere eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrom. Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 17 mm. Våtrommet har manglende eller ukjent skjult vanntett sjikt. Det er 2 stk. plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 17 mm. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking da våtsoner i dusjen er på vegg mot annen boenhet.

Våtrom › 1. Etasje › Bad: Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger i form av faktura. Det foreligger faktura på utført arbeid Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på 25 mm. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med løstliggende banemembran under påstøp på gulv og membranplater med tettesjikt på skjøter og skruehull. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking da våtsoner i dusjen er på yttervegg, mot annet våtrom og vegg med fastmontert kjøkkeninnredning.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom: Det foreligger faktura på utført arbeid med membran. Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på 37 mm. Våtrommet har løstliggende banemembran under påstøp på gulv og baderomspanel. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 37 mm. Våtrommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking da våtsoner er på yttervegg og vegg mot annet våtrom.

Våtrom › 2. Etasje › Bad: Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010, og det foreligger dokumentasjon i form av faktura. Det foreligger faktura på utført arbeid med membran. Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 30 mm fall mot sluk. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med løstliggende banemembran under påstøp på gulv og/eller ekstruderte polystyrenplater med membransjikt supplert med tettesjikt på skjøter og skruehull. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm. Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i bunnsvill i dusjnisje, med hull tatt på soverom, og måleresultatet var mindre enn 6 %.

Kjøkken
Kjøkken › Leilighet i Underetasje › Stue/kjøkken:
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken: Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og komfyrvakt. Kjøkkenet fremstår med normal brukusslitasje (mindre hakk/sår/avskalling mm.)

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Det er utført relining med epoxy på innvendige avløpsrør under kjeller i 2024. Tekniske installasjoner har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er installert væske-til-vann varmepumpe (berg-/jordvarme). Anlegget levere til både gulvvarme og forbruksvann. Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Det er en ca. 120 liters varmtvannstank. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Vannbåren gulvvarme med fordelerskap på vaskerom. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999, og anlegget er opplyst installert i 1962 med vesentlige oppgraderinger gjennom årene. Boligen og leilighet er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tomteforhold
Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling. Tomteforholdene har fuktsikring med fiberduk og rør. Boligens tomt og fundament er opparbeidet med sprengsteinsfylling, fra årstall 1962, 2012 og 2015. Grunnmuren er i lettklinkerblokker. Det er natursteinsmur. Tomten er opparbeidet med plenarealer, singel, storgatestein, skifermurer og prydbusker/hekk med noe naturlig vegetasjon. Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2019, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2019, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Eldre vinduer.
- Utvendig > Kjellerdør.
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje).
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger kobber.
- Tekniske installasjoner > Varmepumpe.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
- Våtrom > Leilighet i Underetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > Leilighet i Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv.
- Våtrom > Leilighet i Underetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt:

- Våtrom > Leilighet i Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket gjeldende helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema:

- Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom: Boligen ble totalrenovert etter kjøp i 2012. I den forbindelse ble eksisterende bad og vaskerom revet og 2 nye bad og 1 vaskerom bygd. Det har ikke vært feil på bad eller vaskerom siden renovering.
- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom: Som del av totalrenovering av boligen ble det bygd 2 nye bad og 1 vaskerom i 2012. Alt arbeidet ble gjort av faglærte (Membran og flisarbeider - Murmester Morten P. Håkonsen, Snekkerarbeider - Byggmester Bjørn Gjerløw, Elektriske arbeider - Borgeskogen Elektro, Rørleggerarbeider - Thorsen og Marcussen AS).
- Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt: 1. Ny terrasse over ny dobbel garasje ble bygd i 2015. I den forbindelse ble det lagt ut membran/tetteduk på betongdekke og etablert takrenne ytterst på terrassen for å samle opp vann.

I sørvestre hjørne (hvor vannet skal renne vekk i et nedløpsrør) så har vi registrert at det i forbindelse med mye regn kan renne over, med den følge at vann renner utenfor nedløpsrør og ned i vegg og rundt vindu i garasjen. Dette har ført til fukt i ytterste hjørne av garasjen ved vinduet. 2. I 2018 oppsto lekkasje fra tak inn i kneloft ved soverom i 2 etasje mot sørvest. Feilen ble tidlig oppdaget så det ble lite innvendige skader.

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade: 2018: Ved lekkasje fra tak i ca 2018 ble taket totalrenovert med nytt undertak, ny glassert takstein og nye takrenner. Uført av faglært ved Vestfold Bygg AS. 2012: I forbindelse med totalrenovering ble deler av yttervegg skiftet ut, åpent inngangsparti ble bygget om til yttergang og alle vinduer, terrassedører og ytterdør i 1. og 2. etasje ble skiftet ut. Utført av faglært ved Byggmester Bjørn Gjerløw AS. 2015: Ny dobbel garasje inntil huset (49m2) ble bygget med terrasse og hagestue over. Betongelementer som tak på garasjen. Hagestue fra Willab Garden (16m2). Flytende fliser som terrassegulv. Bytte av 2 vinduer i sokkelleilighet (kjøkken/spiseplass) og 1 vindu i kjellerstue. Bakerste del av soverom i leilighet ble gjort om til gang til garasje. Utført av faglært (Snekkerarbeid hagestue - Byggmester Kjærås, Murarbeider - Murmester Dag Johnny Lian, taktekking/membranarbeider - Protan AS, Betongdekke - Loe Betongelementer, Grunnarbeider - Birger Taranrød Forbrukerservice AS, Terrassegulv (fliser) - Flisdekor AS). 2026: Ny garasjeport. Kun port som ble byttet (forsikringssak). Motor og oppheng fra 2012. Utført av faglært Gustavsen Garasjeservice AS. 2024: Utskifting av 2 vinduer på soverom i leilighet. Utført av faglært ved Byggmester Svein Jacobsen AS.
- Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje: Da naboen i nord i ca 2020-2021 fylte ut sin tomt med masser mot vår eiendom registrerte vi noe fukt i kjeller i nordøstre hjørne av huset. Dette forsvant når nabo senere fjernet massene og etablerte mur.
- Er det utført arbeid med drenering: 2015: I forbindelse med bygging av ny dobbel garasje og terrasse utførte Taranrød Forbukerservice AS grave- og piggearbeider. I tillegg til å grave ut for ny garasje ble det lagt ny drenering langs garasjens vest- og sørside. 2012: I forbindelse med at gammelt overbygd inngangsparti ble bygd inn til yttergang i 2012 ble gammel drenering rundt inngangspartiet gravd opp og skiftet. Øvrig drenering rundt huset ble kontrollert og funnet ok. Utført av faglært ved Taranrød Forbruker service AS.
- Har det vært feil på det elektriske anlegget: I kjeller ble 2 boder omgjort til kjellerstue i 2015. Det ble i den forbindelse lagt varmefolie under laminatgulv. Dette har fungert bra, men vinteren 2026 sluttet dette brått å fungere. Vi har ikke avklart hva som er feilen eller rettet dette. Elektriker har imidlertid sett på dette og tror det kan være feil på termostaten. Varmefolien fungerer ikke pr. dags dato.
- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget: 2012: Utskifting av hele det elektriske anlegget i 1. og 2. etasje inkludert nytt strømskap i 2 etasje og ny 3-fas kurs (luftstrekk til loft) ble utført av Borgeskogen Elektro som det av totalrenovering av boligen i 2012. 2024: El-billadestasjon montert i garasje og strømsparepakke fra Future Home. Utført av faglært ved Andebu Elektro. 2017: Nytt elektrisk anlegg i kjellerstue inkludert varmefolie i gulv. Utført av faglært ved Borgeskogen Elektro AS. 2021: Nytt elektrisk anlegg i trimrom. Utført av faglært ved Borgeskogen elektro AS. 2026: Diverse mindre elektriske arbeid herunder bytte av spotteri gang ved trapp (1.etasje), lyslister bad og kjøkken, lamper soverom vest i 2.etasje og utelampe i gårdsplass. Utført av faglært ved Xpert Installasjon AS.
- Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør: Sommeren 2024 tettet avløpsrøret seg og vi fikk oppstuving av kloakk i bad i sokkelleilighet.
- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør: 2024: I forbindelse med at avløpsrør tettet seg ble det foretatt rørrens og rørfornying av avløpsrør under huset. Delvis forsikringsoppgjør. Utført av faglært ved Norva 24 AS. 2012: I forbindelse med totalrenovering av huset i 2012 ble alt av vann- og avløprsør i 1. og 2. etasje skiftet ut. I tillegg ble det installert nytt vannbårent oppvarmingsanlegg med varmepumpe, borehull i berg og vannrør i hele 1.etasje og bad i 2. etasje. Utført av faglært ved Thorsen og Marcussen AS. 2015: Separering av overvann og avløp pålagt av Tbg. kommune. Arbeidet inkluderte rør over nabotomt i sør (eier Øyvind Stigen). Kostnadene ble delt for den delen som går fra kum til kommunalt anlegg i Brakars vei slik at naboeiendommen skal kunne bruke tilknytningen i kummen dersom det bygges på tomten. Det er inngått en avtale med Stigen om dette. Utført av faglært ved Taranrød Forbrukerservice AS.

- Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg: Et rele på varmepumpe gikk i stykker i 2023/2024 med den følge at vann i en periode ble varmet opp med elektrisistet i stedet for bergvarme. Rørlegger Thorsen og Marcussen AS som installerte anlegget i 2012 tok service på anlegget og feilen ble rettet.
- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg: Liten lekkasje i ekspansjonstank på varmepumpe. Ekspansjonstanken ble skiftet ut. Utført i 2026 av faglært ved Thorsen og Marcussen AS.
- Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser: Det er registrert en liten sprekk i lecamur i garasje. En flis ved toalett på bad i 1. etasje er sprukket. De er en liten sprekk i parketten på kjøkkengulv.
- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe: 1. I forbindelse med totalrenovering i 2012 ble det bygd ny peisovn i stue i 1.etasje. Arbeidet ble utført av murmester Håkon P. Mortensen og kan dokumenteres. 2. Det har vært tilsyn av feier/brannvesen i tiden vi har hatt huset. Pålegg om plate foran peis og fjerning av stålkappe i toppen av pipa er utført /utbedret.
- Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak: Følgende tiltak er ikke omsøkt: Kneloft tatt inn i soverom mot nord-vest i 2. etg, deler av kneloft tatt inn i soverom mot sør-øst i 2. etg., to boder i kjeller gjort om til kjellerstue og bakerste del av soverom (ca. 2kvm) i leilighet gjort om til gang til ny garasje. Arbeidet er gjort av fagfolk (Byggmester Kjærås AS) og brannsikring er beskrevet og godkjent av branningeniør i Norconsult.
- Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom: 2015: Ny dobbel garasje inntil huset (49m2) ble bygget med terrasse og hagestue over, samt balkong. Betongelementer som tak på garasjen. Hagestue fra Willab Garden (16m2). Flytende fliser som terrassegulv. Bytte av 2 vinduer i sokkelleilighet (kjøkken/spiseplass) og 1 vindu i kjellerstue. Utført av faglært (Snekkerarbeid hagestue - Byggmester Kjærås, Murarbeider - Murmester Dag Johnny Lian, taktekking/membranarbeider - Protan AS, Betongdekke - Loe Betongelementer, Grunnarbeider - Birger Taranrød Forbrukerservice AS, Terrassegulv (fliser) - Flisdekor AS). 2012: I forbindelse med totalrenovering av husets 1. og 2. etasje i 2012 ble følgende bygd på eller gjort om fra kjeller, loft eller annet til boligrom: - overbygd inngangsparti ble gjort om til innvendig yttergang. - kneloft i nordøst ble bygd inn i nytt baderom. Utført av faglært (Snekkerarbeid - Byggmester Bjørn Gjerløw, Murarbeider - Murmester Morten P. Håkonsen, Elektriske arbeider - Borgeskogen Elektro).
- Er det utført radonmåling: Målinger ble utført i sokkelleilighet vinteren 2026. Måleverdiene ligger under grenseverdier og viser årsmiddelverdi på 140bq.
- Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet: 1. Tomten mot sør har veirett på ytre del av innkjørsel. 2. Naboen i nord har bygd terrasse med basseng nærmere enn 4m fra felles grense uten at dette er omsøkt.
- Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte: I forbindelse med at boder i kjeller ble gjort om til kjellerstue i 2015 ble en bærevegg erstattet med bærebjelke. Arbeidene ble utført av boligeier med bistand fra faglært familiemedlem.
- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart: 1. Knappene på avtrekksviften på kjøkkenet kan være litt trege. 2. Den søndre vindusflaten i soverommet mot sørvest er vanskelig å åpne/lukke og det er skrapemerker på innsiden. 3. På grunn av stor takflate renner vann over kanten på takrennene ved kraftig regn. 4. Det er rust på håndtak/stoppekran til vannrør som hører til vannbåret varmeanlegg. Stoppekrana er i skap i trimrom. Ved service på anlegget har rørlegger (Thorsen og Marcussen) opplyst at dette ikke er noe problem.

Selgers opplyser videre om følgende:

- Liten knusningsskade på platetopp i nedre høyre hjørne. Påvirker ikke funksjon.
- Den automatiske åpningsfunksjonen på oppvaskmaskinen fungerer ikke.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Stian Barth datert 10.08.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt
Denne tomten er eiet - 1226,00 kvm.

Selger opplyser at tomten mot sør, som er skilt fra eiendommen, har veirett på ytre del av innkjørsel. Brakars vei 3 sin vann- og avløpsledning går over den fraskilte tomten. Den delen som går fra kummen på den fraskilte tomten til det kommunale nettet i Brakars vei ble oppgradert i fellesskap med av eier av nabotomten, slik at naboeiendommen skal kunne bruke tilknytningen i kummen dersom det bygges på tomten. Det er inngått skriftlig avtale med naboeiendommen om dette.

Ferdigattest/brukstillatelse
Boligen er byggemeldt 1961 - ferdigattest finnes ikke. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ferdigattest sekundærleilighet datert 09.02.2012, ferdigattest sommerstue datert 30.10.2020 og ferdigattest garasje, terrasse og balkong datert 30.10.2020.

Selger opplyser at tiltak i forbindelse med totalrenoveringen i 2012 er omsøkt og vedtak om igangsettelse ble gitt, men det finnes ikke ferdigattest i kommunens arkiv. Kjøper overtar ansvaret for forholdet. To boder i kjeller er gjort om til kjellerstue i underetasjen. Det gjøres oppmerksom på at kjellerstuen ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen, noe som er et krav ved bruksendring. Det er uklart om de aktuelle rommene oppfyller tekniske krav slik at de kan godkjennes for varig opphold etter gjeldene tekniske forskrift bl.a. til rømningsveier og lys. Kjøper bærer selv ansvaret for å søke godkjenning, og utføre nødvendige arbeider, dersom man ønsker å bruke disse rommene som kjellerstue.

Selger opplyser videre om følgende tiltak som ikke er omsøkt:

- Kneloft tatt inn i soverom mot nord-vest i 2. etasje.
- Deler av kneloft tatt inn i soverom mot sør-øst i 2. etasje.
- Bakerste del av soverom (ca. 2 kvm) i leilighet gjort om til gang til ny garasje.

Adgang til utleie
Eiendommen selges med utleieleilighet. Utleiedelen er godkjent som sekundærleilighet og kan leies ut. Vi gjør oppmerksom på gjeldende skatteregler for utleie.

Selger opplyser at underetasjen er leid ut med tidsbestemt kontrakt frem til 10. januar 2027. Utleie er på kr. 10 500,- per mnd. Strøm og internett kommer i tillegg. Det er egen stigemåler for strømmen i leiligheten. Strømmen avregnes mot forbruket. Leietaker betaler inn estimert beløp for strøm hver måned.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med vannbåren varme i hele 1. etasje samt i bad i 2. etasje., via bergvarme.
Varmekabler i stue/kjøkken i utleieleilighet. Panelovner i soverom mot vest i 2. etasje.
Varmepumpe i gang i 2. etasje. Peisovn i 1. etasje.

Energikarakter: C

Energiforbruk foregående år var 25 000 kwh. (inkludert leiligheten som står for ca. 33% av forbruket).
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 25.08.2022. Siste feiebesøk ble utført 02.02.2021. Nåværende eier har gitt tilbakemelding til VIB om at avdekkede avvik er utbedret.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 10 750 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

268 750,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

11 039 740,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter
Kr. 34 729,- for 2026. Dekker vann, avløp, tilsyn og feiing samt renovasjon. Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Altibox/Viken Fiber, utgjør ca. kr. 1 450,- pr. mnd.
Alarm, bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 704 903,00.
Sekundær formuesverdi kr. 6 819 610,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Forsikring
Eiendommen er forsikret av selger frem til overtagelse.

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt ras- og skredfare. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei over privat grunn. Det gjøres oppmerksom på at det kan tilkomme kostnader i forbindelse med vedlikehold/brøyting.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Det gjøres oppmerksom på at det er kum på eiendommen samt at det går vann-, spillvanns- og overvannsledning over eiendommen.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:

Bestemmelse om vannledning, tinglyst 21.03.1961, dagboknr. 500226, gjelder: Tillatelse fra 1961 til å legge vannledning gjennom hovedveien på Eik.

Erklæring/avtale, tinglyst 26.02.2009, dagboknr. 140068, gjelder: Eiendommen GBNR. 84/302 har veirett over eiendommen GBNR. 85/88.

Rettighet på eiendommene GBNR. 82/22 og 631/0/1,2 i Tønsberg kommune:
Bestemmelse om vann- og kloakkledning, tinglyst 21.03.1961, dagboknr. 500980, gjelder: Rett til å føre vann- og kloakkledning over eiendommen GBNR. 82/22, samt rett til å reparere og vedlikeholde ledningene. Eiendommen skal settes tilbake til samme stand som før reparasjonene/vedlikeholdet.

Rettighet på eiendommene GBNR. 82/75 i Tønsberg kommune:
Bestemmelse om vannledning, tinglyst 21.03.1961, dagboknr. 500981, gjelder: Rett til å føre vann- og kloakkledning over eiendommen GBNR. 82/75, samt rett til å reparere og vedlikeholde ledningene. Eiendommen skal settes tilbake til samme stand som før reparasjonene/vedlikeholdet.

Rettighet på eiendommene GBNR. 82/101 i Tønsberg kommune:
Bestemmelse om vann- og kloakkledning, tinglyst 21.03.1961, dagboknr. 500982. Dokumentet er ikke tilgjengelig hos Kartverket.

Rettighet på eiendommene GBNR. 82/128 i Tønsberg kommune:
Bestemmelse om vann- og kloakkledning, tinglyst 21.03.1961, dagboknr. 500983, gjelder: Rett til å føre vann- og kloakkledning over eiendommen GBNR. 82/128, samt rett til å reparere og vedlikeholde ledningene. Eiendommen skal settes tilbake til samme stand som før reparasjonene/vedlikeholdet.

Rettighet på eiendommene GBNR. 82/140 i Tønsberg kommune:
Bestemmelse om vann- og kloakkledning, tinglyst 21.03.1961, dagboknr. 500984, gjelder: Rett til å føre vann- og kloakkledning over eiendommen GBNR. 82/140, samt rett til å reparere og vedlikeholde ledningene. Eiendommen skal settes tilbake til samme stand som før reparasjonene/vedlikeholdet.

Rettighet på eiendommene GBNR. 82/153 i Tønsberg kommune:
Bestemmelse om vann- og kloakkledning, tinglyst 21.03.1961, dagboknr. 500985, gjelder: Rett til å føre vann- og kloakkledning over eiendommen GBNR. 82/153, samt rett til å reparere og vedlikeholde ledningene. Eiendommen skal settes tilbake til samme stand som før reparasjonene/vedlikeholdet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Konsesjon og odel
Det er ingen konsensjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen: Oppvaskmaskin, platetopp, dampovn og stekeovn på kjøkken samt el-billader.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Garderobeskap i soverom mot sør-vest i 2. etasje og garderobeskap, knagger og hattehyller i gangen i 1. etasje.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring
Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring. Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne

Boligkjøperforsikring
Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.
Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.
Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget.

Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000,- (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket.

Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier
Eier er Linn Tea Kjærås og Odd Ivar Kjærås.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Brakars vei 3.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 84, bnr. 88 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260259.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 47 500 inkl. mva)

Tilrettelegging: 16 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 2 800,00
Utleggsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Vederlag er summert til kr. 170 730,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto standard 5 700,00
Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 2 400,00
Opplysningspakke kommunen 4 000,00
Plantegninger fra fotograf pr.stk 650,00
Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00

Utlegg er summert til kr. 13 295,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.

Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 184 025,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Elisabeth S. Bakke / +47 90 05 54 88 / eb@partners.no / Bakke Sørvik & Partners. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato
14.08.2026

Tekniske dokumenter

Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Brakars vei 3, 3122 TØNSBERG

09 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Brakars vei 3	Brakars vei 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

15.04.2012

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Begge har bodd i boligen siden desember 2012.

Informasjon om selger

Selger

Kjærås, Odd Ivar

Selger

Kjærås, Linn Tea

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Boligen ble totalrenovert etter kjøp i 2012. I den forbindelse ble eksisterende bad og vaskerom revet og 2 nye bad og 1 vaskerom bygd. Det har ikke vært feil på bad- eller vaskerom siden renoveringa.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Totalrenovering 2012

2.1.2 **Årstall**

2012

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndig ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Som del av totalrenovering av boligen ble det bygd 2 nye bad og 1 vaskerom i 2012. Alt arbeidet ble gjort av faglærte.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Membran og flisarbeider - Mummester Morten P. Håkonsen, Snekkerarbeider - Byggmester Bjørn Gjerløw, Elektriske arbeider - Borgeskogen Elektro, Rørleggerarbeider - Thorsen og Marcussen AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

1. Ny terrasse over ny dobbel garasje ble bygd i 2015. I den forbindelse ble det lagt ut membran/tetteduk på betongdekke og etablert takrenne ytterst på terrassen for å samle opp vann. I sørvestre hjørne (hvor vannet skal renne vekk i et nedløpsrør) så har vi oppstått at det i forbindelse med mye regn kan renne over, med den følge at vann renner utenfor nedløpsrør og ned i vegg og rundt vindu i garasjen. Dette har ført til fukt i ytterste hjørne av garasjen ved vinduet.

2. I 2018 oppsto lekkasje fra tak inn i kneloft ved soverom i 2 etasje mot sørvest. Feilen ble tidlig oppdaget så det ble lite innvendige skader.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Tak 2018

4.1.2 **Årstall**

2018

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ved lekkasje fra tak i ca 2018 ble taket totalrenovert med nytt undertak, ny glassert takstein og nye takrenner.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vestfold bygg AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Totalrenovering 2012

4.2.2 **Årstall**

2012

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med totalrenovering ble deler av yttervegg skiftet ut, åpent inngangsparti ble bygget om til yttergang og alle vinduer, terrassedører og ytterdør i 1. og 2. etasje ble skiftet ut.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Bjørn Gjerløw AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Garasje og terrasse 2015

4.3.2 **Årstall**

2015

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny dobbel garasje inntil huset (49m2) ble bygget med terrasse og hagestue over. Betongelementer som tak på garasjen. Hagestue fra Willab Gardeu (16m2). Flytende flisen som terrassegulv. Bytte av 2 vinduer i sokkelleilighet (kjøkken/spisestuen) og 1 vindu i kjellerstue. Bakreste del av soverom i leilighet ble gjort om til gang til garasje.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Snekkerarbeid hagestue - Byggmester Kjærås, Murarbeider - Murmester Dag Johnny Lian, taktekking/membranarbeider - Protan AS, Betongdekke - Loe Betongelementer, Grunnarbeider - Birger Taranrød Forbrukerservice AS, Terrassegulv (fliser) - Fliskroc AS.

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Garasjeport 2026

4.4.2 **Årstall**

2026

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny garasjeport. Kun port som ble byttet. (forsikringssak). Motor og oppheng fra 2012.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gustavsen Garasjeservice AS

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.5.1 **Navn på arbeid**

Vinduer leilighet 2024

4.5.2 **Årstall**

2024

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utskifting av 2 vinduer på soverom i leilighet.

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Svein Jacobsen AS

4.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Da naboen i nord i ca 2020-2021 fylte ut sin tomt med masser mot vår eiendom registrerte vi noe fukt i kjeller i nordøstre hjørne av huset. Dette forsvant når nabo senere fjernet massene og etablerte mur.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Garasje og terrasse 2015

8.1.2 **Årstall**

2015

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med bygging av ny dobbel garasje og terrasse utførte Taranrød Forbrukerservice AS grave- og piggearbeider. I tillegg til å grave ut for ny garasje ble det lagt ny drenering langs garasjens vest- og sørside.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Taranrød Forbruker service AS

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

8.2.1 **Navn på arbeid**

Totalrenovering 2012

8.2.2 **Årstall**

2012

8.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med at gammelt overbygd inngangsparti ble bygd inn til yttergang i 2012 ble gammel drenering rundt inngangspartiet gravd opp og skiftet. Øvrig drenering rundt huset ble kontrollert og funnet ok.

8.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Taranrød Forbruker service AS

8.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I kjeller ble 2 boder omgjort til kjellerstue i 2015. Det ble i den forbindelse lagt varmefolie under laminatgulv. Dette har fungert bra, men vinteren 2026 skallet dette brått å fungere. Vi har ikke avklart hva som er feilen eller rettet dette. Elektriker har imidlertid sett på dette og tror det kan være feil på termostaten. Varmefolien fungerer ikke pr dags dato.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Totalrenovering 2012

10.1.2 **Årstall**

2012

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utskifting av hele det elektriske anlegget i 1. og 2. etasje inkludert nytt strømskap i 2 etasje og ny 3-fas kurs (luftutrekk til loft) ble utført av Borgeskogen Elektro som del av totalrenovering av boligen i 2012.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Borgeskogen Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Elbillader 2024

10.2.2 **Årstall**

2024

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elbiladestasjon montert i garasje og strømsparepakke fra Future Home

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Andebu Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Kjøkkenstue 2017

10.3.2 **Årstall**

2017

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt elektrisk anlegg i kjellerstue inkludert varmefolie i gulv.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Borgeskogen Elektro AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Trimrom 2021

10.4.2 **Årstall**

2021

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt elektrisk anlegg i trimrom

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Borgeskogen elektro AS

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.5.1 **Navn på arbeid**

Div. elektrisk 2026

10.5.2 **Årstall**

2026

10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Diverse mindre elektriske arbeid herunder bytte av spotter i gang ved trapp (1.etasje), hyllister bad og kjøkken, lamper soverom vest i 2.etasje og utelampe i gårdsplass.

10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Xpert Installasjon AS

10.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller likende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sommeren 2024 tettet avløpsrøret seg og vi fikk oppstuving av kloakk i bad i sokkelleilighet.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Avløpsrør 2024

13.1.2 **Årstall**
2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
I forbindelse med at avløpsrør tettet seg ble det foretatt rørrens og rørfornying av avløpsrør under huset. Delvis forsikringsoppgjør.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Norva 24 AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**
Totalrenovering 2012

13.2.2 **Årstall**
2012

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
I forbindelse med totalrenovering av huset i 2012 ble alt av vann- og avløpsrør i 1. og 2. etasje skiftet ut. I tillegg ble det installert nytt vannbårent oppvarmingsanlegg med varmepumpe, borehull i berg og vannmur i hele 1.etasje og bad i 2. etasje.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Thorsen og Marcussen AS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

13.3.1 **Navn på arbeid**
Separering av overvann og avløp 2015

13.3.2 **Årstall**
2015

13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Separering av overvann og avløp pålagt av Tbg. kommune. Arbeidet inkluderte nye over nabotomt i sør (eier Øyvind Stigen). Kostnadene ble delt for den delen som går fra kum til kommunalt anlegg i Brukars vei slik at naboeiendommen skal kunne bruke tilknytningen i kummen dersom det bygges på tomten. Det er inngått en avtale med Stigen om dette.

13.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Tarumod Forbrukerservice AS

13.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
Et rele på varmepumpe gikk i stykker i 2023/2024 med den følge at vann i en periode ble varmet opp med elektrisitet i stedet for bergvarme. Rørlegger Thorsen og Marcussen AS som installerte anlegget i 2012 tok service på anlegget og feilen ble rettet.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Varmepumpe 2024

16.1.2 **Årstall**
2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Et rele på varmepumpe gikk i stykker i 2023/2024 med den følge at vann i en periode ble varmet opp med elektrisitet i stedet for bergvarme. Rørlegger Thorsen og Marcussen AS som installerte anlegget i 2012 tok service på anlegget og feilen ble rettet.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Thorsen og Marcussen AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**
Varmepumpe 2026

16.2.2 **Årstall**
2026

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Liten lekkasje i ekspansjonstank på varmepumpe. Ekspansjonstanken ble skiftet ut.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Thorsen og Marcussen AS

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Det er registrert en liten sprekk i lecamur i garasje.

En flis ved toalett på bad i 1. etasje er sprukket.

De er en liten sprekk i parketten på kjøkkengulv.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
1. I forbindelse med totalrenovering i 2012 ble det bygd ny peisovn i stue i 1.etasje. Arbeidet ble utført av murmester Håkon P Mortensen og kan dokumenteres.

2. Det har vært tilsyn av feier/brannvesenet i tiden vi har hatt huset. Pålegg om plate foran peis og fjerning av stålkappe i toppen av pipa er utført /utbedret.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Følgende tiltak er ikke omsøkt:
- Kneloft tatt inn i soverom mot nord-vest i 2. etg
- Deler av kneloft tatt inn i soverom mot sør-øst i 2. etg.
- To boder i kjeller gjort om til kjellerstue
- Bakrette del av soverom (ca 2b/m) i leilighet gjort om til gang til ny garasje. Arbeidet er gjort av faglærk (Byggmester Kjærås AS) og brannsikring er beskrevet og godkjent av branningeniør i Norconsult.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**
Garasje og terrasse 2015

24.1.2 **Årstall**
2015

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny dobbel garasje inntil huset (49m2) ble bygget med terrasse og hagestue over, samt balkong. Betongelementer som tak på garasjen. Hagestue fra Willab-fasaden (16m2). Flytende fliser som terrassegulv. Bytte av 2 vinduer i sokkelleilighet (kjøkken/spiseplass) og 1 vindu i kjellerstue.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Snekkerarbeid hagestue - Byggmester Kjærås, Murarbeider - Murmester Dag Johnny Lian, taktekking/membranarbeider - Protan AS, Betongdekke - Lee Betongelementer, Grunnarbeider - Birger Tarumod Forbrukerservice AS, Terrassegulv (fliser) - Flisdekor AS.

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**
☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

24.2.1 **Navn på arbeid**
Totalrenovering 2012

24.2.2 **Årstall**
2012

24.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
I forbindelse med totalrenovering av husets 1. og 2. etasje i 2012 ble følgende bygd på eller gjort om fra kjeller, loft eller annet til boligrom: - overbygd inngangsparti ble gjort om til innvendig yttergang. - kneloft i nordøst ble bygd inn i nytt baderom

24.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Snekkerarbeid - Byggmester Bjørn Gjerløw, Murarbeider - Murmester Morten P. Håkonsen, Elektriske arbeider - Borgenskogen Elektro

24.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

24.2.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**
☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller liknende?

☒ Ja ☐ Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Målinger ble utført i sokkelleilighet vinteren 2026. Måleverdiene ligger under grenseverdier og viser årsmiddelverdi på 140bq

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det eneste vi vet om er.
1. Tomten mot sør har veirett på ytre del av innkjørsel.
2. Naboen i nord har bygd terrasse med basseng nærmere enn 4m fra felles grense uten at dette er omsøkt.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller boforetaket er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av fagkyndig? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du oppdyse om dette her.

I forbindelse med at boder i kjeller ble gjort om til kjellerstue i 2015 ble en bærevegg erstattet med bæredjekke. Arbeidene ble utført av boligeier med bistand fra fagkyndt familiemedlem.

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

1. Knappene på avtrekksviften på kjøkkenet kan være litt trege.
2. Den sandre vindusaflasten i soverommet mot sørvest er vanskelig å åpne/lukke og det er skrapemerker på innsiden.
3. På grunn av stor takflate renner vann over kanten på takremsene ved kraftig regn.
4. Det er rust på håndtak/stoppekrans til vannrør som hører til vannfølrent vannesnlegg. Stoppekrana er i skap i trimrom. Ved service på anlegget har rørlegger (Thorsen og Marcussen) opplyst at dette ikke er noe problem.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Linn Tea Kjærås	2026-08-09	Odd Ivar Kjærås	2026-08-09
Identification		Identification	
Linn Tea Kjærås		Odd Ivar Kjærås	

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

Enebolig
Brakars vei 3, 3122 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 84, bnr. 88

Sum areal alle bygg: BRA: 332 m² BRA-i: 316 m²



Befaringsdato: 08.07.2026 **Rapportdato:** 10.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21609-1839 **Eiendomsverdi ref nr:** SV7112

Autorisert foretak: Holmane AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Barth

HOLMANE AS
DIN TAKSTMANN

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Holmane AS

Holmane AS tilbyr uavhengige tjenester innen tilstandsanalyse, verdivurdering, vedlikeholdsplaner, reklamasjonstakster og teknisk byggherrebistand. Rapportene bygger på over 20 års bransjeerfaring. Bakgrunnen strekker seg fra tømrerarbeid til roller som anleggs- og prosjektleder. Dette gir dyp innsikt i alle byggets faser, materialvalg og tekniske løsninger. Erfaringen inkluderer alt fra mindre boliger til komplekse offentlige bygg, samt prosjekteringsledelse, kalkulasjon og plan- og bygningsloven (TEK). For å sikre høy kvalitet er den sakkyndige NEAK-utdannet med spesialisering innen tilstandsanalyse, verdivurdering, våtrom og uavhengig kontroll. Dette garanterer en objektiv og pålitelig vurdering av eiendommens tekniske tilstand.



Rapportansvarlig

Stian Barth
Uavhengig Takstingeniør
stian@holmane-as.no
934 87 975

HOLMANE AS

Holmane AS
Bispeveien 1446
3178 VÅLE

Brakars vei 3, 3122 TØNSBERG
Gnr 84 - Brn 88
3905 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger formyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som kan redusere boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens inndreining • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Holmane AS
Bispeveien 1446
3178 VÅLE

Brakars vei 3, 3122 TØNSBERG
Gnr 84 - Brn 88
3905 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0 **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**
Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**
Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**
Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller redusert funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd

TG IU **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Holmane AS
Bispeveien 1446
3178 VÅLE

Brakars vei 3, 3122 TØNSBERG
Gnr 84 - Brn 88
3905 TØNSBERG

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasjer og med innredet underetasje med egen leilighet i deler av underetasjen, bygget er oppført i tre over ringmur med støpt plate fra 1962
Boligen fremstår med normal standard tatt boligens alder og vedlikehold i betraktning.
Det bør påregnes enkelte tiltak av boligen for å treffe/opprettholde dagens krav til standard og bruk.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med glasserttakstein og har diffusjonsåpent undertak. Befaring er utført fra bakkenivå..
Takrenner og nedløp er av metall.
Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og kaldtloft.
Det er utført fuktmålinger på utsatte plasser ved pipe, uten at det er registrert unormale verdier.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er kledd med liggende bordkledning, stående bordkledning og pussede murfasader.
Vinduene er av tre, bestått med aluminium, og har 2-lags isolerglass. Det er trevinduer med 2-lags glass fra 1980 og koblet glass fra 1962 (2 stk.).
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre bestått med aluminium med 2-lags isolerglass.
Kjellerdøren er en malt ytterdør.
Det er terrasse på understøttende konstruksjon.
Materialer og overflater har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med parkett, laminat, furu og flis.
Boligens overflater har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Innvendig har vegger tapet, trepanel, panelplater, malte plater, malte glatte flater og malt strie. Himlingene har malte glatte flater, trepanel og himlingsplater.
Boligens overflater har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Etasjeskiller er av betong hvor målinger er foretatt.
Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og spisestuen, det blir ikke flyttet på møbler og innredning.
Det er målt 20mm avvik i høyden gjennom rommet.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.
Målinger viser årsmiddelverdi på 140bq.
Innvendig er det pipe i teglstein, peisovn og sotluke/feieluke.
Gulvet er utført med laminat på betong. Veggene er av betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da yttervegger er av åpen mur/betong..
Det er malt tretrapp mellom etasjene i boligen.
Innvendige dører består av malte fyllingsdører, finerdører og formpressede innerdører.
Innvendige dører/karmer har normal bruksslitasje som er forventet etter alder.
Eier opplyser om at det ikke er registrert skadedyr i boligen, det er heller ingen synlige tegn til skadedyr på befaringstidspunktet.
Eier opplyser om at boligen varmes opp ved hjelp av peis, varmepumpe, vannbårengulvvarme, elektrisk gulvvarme, elektriske panelovner.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Leilighet i Underetasje › Bad/vaskerom
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon da rommet er oppført med egeninnsats av tidligere eier.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrom.
Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 17 mm.
Våtrommet har manglende eller ukjent skjult vanntett sjikt. Det er 2 stk. plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 17 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking da våtsoner i dusjen er på vegg mot annen boenhet.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger i form av faktura.
Det foreligger faktura på utført arbeid
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på 25 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med lastliggende banemembran under påstøp på gulv og membranplater med tettesjikt på skjøter og skruehull. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking da våtsoner i dusjen er på yttervegg, mot annet våtrom og vegg med fastmontert kjøkkeninnredning.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Det foreligger faktura på utført arbeid med membran.
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på 37 mm.
Våtrommet har lastliggende banemembran under påstøp på gulv og baderomspanel. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 37 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking da våtsoner er på yttervegg og vegg mot annet våtrom.

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010, og det foreligger dokumentasjon i form av faktura.
Det foreligger faktura på utført arbeid med membran.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 30 mm

Holmane AS
Bispeveien 1446
3178 VÅLE

Brakars vei 3, 3122 TØNSBERG
Gnr 84 - Brn 88
3905 TØNSBERG

Beskrivelse av eiendommen

fall mot sluk.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med lastliggende banemembran under påstøp på gulv og/eller ekstruderte polystyrenplater med membransjikt supplert med tettesjikt på skjøter og skruehull. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.
Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i bunnsvill i dusjnisje, med hull tatt på soverom, og måleresultatet var mindre enn 6 %.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Leilighet i Underetasje › Stue/kjøkken
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvasskkum av kompositt og komfyrvakt.
Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje (mindre hakk/sår/avskalling mm.)

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er beskitget i rørskap.
Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Det er utført relining med epoxy på innvendige avløpsrør under kjeller i 2024.
Tekniske installasjoner har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er installert væske-til-vann varmepumpe (berg-/jordvarme).
Anlegget levere til både gulvvarme og forbruksvann.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Vannbåren gulvvarme med fordelerskap på vaskerom.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999, og anlegget er opplyst installert i 1962 med vesentlige oppgraderinger gjennom årene.
Boligen og leilighet er utstyrt med røykvarsler og brannsluknningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling.
Tomteforholdene har fuktsikring med fiberduk og rør. Boligens tomt og fundament er opparbeidet med sprengsteinsfylling, fra årstall 1962, 2012 og 2015.
Grunnmuren er i lettskinkerblokker.
Det er natursteinsmur.
Tomten er opparbeidet med plenarealer, singel, storgatestein, skifermurer og prydbusker/hekk med noe naturlig vegetasjon.
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2019, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2019, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

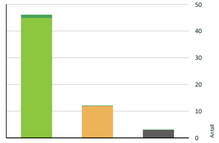
Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegning er forevist før/under befaring, lovlighet er derfor ikke vurdert.
Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, arealer og
beskrevet
utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk.
Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og
godkjent av rekvirent ved offentlig bruk.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdages ved å følge gjeldende instrukser.
I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som
fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann.
Dette kan avvike fra faktiske forhold. Innvendige tette skrå -/flate tak uten tilgang til konstruksjoner er kun
vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonssperrer er således ikke vurdert
Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og siltasje, skadedyr som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne
oppfattes som avvik på en nyere bolig. Det tas spesifikt forbehold om at alle konstruktive deler av bygget er utført etter gjeldende krav ved oppføringss tidspunktet og er derfor ikke vurdert av den bygningskyndige. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Det gjennomføres ikke funksjonstest av installasjoner i bygningen (varmekabler, vifter, ventilatorer, hvitevarer, mm.) Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Leilighet i Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** — Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Eldre vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Kjellerdør** — Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger kobber** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmepumpe** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Våtrom > Leilighet i Underetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Leilighet i Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Leilighet i Underetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takbekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. — Gå til side
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med glasserttakstein og har diffusjonsåpent undertak. Befaring er utført fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takbekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for sno- og isras, som kan medføre fare for person/husdyr- og materielle skader.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og kaldtloft.
Det er utført fuktmålinger på utsatte plasser ved pipe, uten at det er registrert unormale verdier.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er kledd med liggende bordkledning, stående bordkledning og pussede murfasader.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 2-lags isolerglass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Eldre vinduer

Beskrivelse
Det er trevinduer med 2-lags glass fra 1980 og koblet glass fra 1962 (2 stk.).

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre beslått med aluminium med 2-lags isolerglass.

Tilstandsrapport

TG 2 Kjellerdør

Beskrivelse

Kjellerdøren er en malt ytterdør.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold for å opprettholde forventet brukstid.
Manglende vedlikehold vil redusere forventet brukstid og økte vedlikeholdskostnader.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er terrasse på understøttende konstruksjon.
Materialer og overflater har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett, laminat, furu og flis.
Boligens overflater har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendig har vegger tapet, trepanel, panelplater, malte plater, malte glatte flater og malt strie. Himlingene har malte glatte flater, trepanel og himlingsplater.
Boligens overflater har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betong hvor målinger er foretatt.
Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og spisestuen, det blir ikke flyttet på møbler og inventar.
Det er målt 20mm avvik i høyden gjennom rommet.

Radon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.
Målinger viser årsmiddelverdi på 140bq.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Innvendig er det pipe i teglstein, peisovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utetthteter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det er tilrettelagt for kontroll av pipevanger på kjøkken, så være oppmerksom og følg med på eventuelle tegn til avvik som vil kreve tiltak.

Ytterligere vurderinger er ikke gjort og det vises videre til evt. tilsynsrapport fra brann/feiervesen.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er utført med laminat på betong. Veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da yttervegger er av åpen mur/betong..

Vurdering av avvik:
• Det er på åpen mur påvist indikasjoner på fuktighet i muren ved saltutslag.

Konsekvens/tiltak
• Registrert avvik gir grunn til å overvåke tilstanden jevnlig for å se om det utvikler seg, ved en utvikling bør man sette inn nødvendig tiltak for å unngå fukt i kjeller.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp mellom etasjene i boligen.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av malte fyllingsdører, finerdører og formpressede innerdører.
Innvendige dører/karmer har normal bruksslitasje som er forventet etter alder.

Tilstandsrapport

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser om at det ikke er registrert skadedyr i boligen, det er heller ingen synlige tegn til skadedyr på befaringstidspunktet.

Oppvarming

Beskrivelse

Eier opplyser om at boligen varmes opp ved hjelp av peis, varmepumpe, vannbårengulvvarme, elektrisk gulvvarme, elektriske panelovner.

VÅTROM

LEILIGHET I UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon da rommet er oppført med egeninnsats av tidligere eier.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

LEILIGHET I UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for feil utførelse, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

LEILIGHET I UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

LEILIGHET I UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 17 mm.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Ved en renovering er det viktig å påse at det etableres tilstrekkelig fall etter gjeldende krav.

LEILIGHET I UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har manglende eller ukjent skjult vanntett sjikt. Det er 2 stk. plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 17 mm.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Arbeid utført med egeninnsats og mangler derfor garanti på utført arbeid.
• Ukjent tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende garanti gir en økt risiko for kostnader ved eventuelle avvik.
• Det bør foretas ytterligere undersøkelser om hvilket tettesjikt som er i våtrommet.

LEILIGHET I UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitæruteutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

LEILIGHET I UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

LEILIGHET I UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG X Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking da våtsoner i dusjen er på vegg mot annen boenhet.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger i form av faktura.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse
Det foreligger faktura på utført arbeid

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på 25 mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med løstliggende banemembran under påstøp på gulv og membranplater med tettesjikt på skjøter og skruehull. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG K **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking da våtsoner i dusjen er på yttervegg, mot annet våtrom og vegg med fastmontert kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking til å avdekke eventuelle avvik i konstruksjonen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse
Det foreligger faktura på utført arbeid med membran.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på 37 mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Våtrommet har løstliggende banemembran under påstøp på gulv og baderomspanel. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 37 mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG K **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking da våtsoner er på yttervegg og vegg mot annet våtrom.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking til å avdekke eventuelle avvik i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010, og det foreligger dokumentasjon i form av faktura.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse
Det foreligger faktura på utført arbeid med membran.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

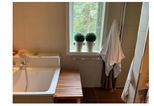
TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk, unngå vannpåkjenning på vindu/dør for å unngå skader.



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 30 mm fall mot sluk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med løstliggende banemembran under påstøp på gulv og/eller ekstruderte polystyrenplater med membransjikt supplert med tettesjikt på skjøter og skruehull. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i bunnsvill i dusjnisje, med hull tatt på soverom, og måleresultatet var mindre enn 6 %.



KJØKKEN

LEILIGHET I UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

LEILIGHET I UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og kornfyrvakt.
Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje (mindre hakk/sår/avskalling mm.)

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



TG 2 Innvendige vannledninger kobber

Beskrivelse
Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

TG 1 Innvendige avløpsrør under kjeller

Beskrivelse
Det er utført relining med epoxy på innvendige avløpsrør under kjeller i 2024.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Tekniske installasjoner har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Det er installert varske-til-vann varmepumpe (berg-/jordvarme).
Anlegget levere til både gulvvarme og forbruksvann.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank hoveddel

Beskrivelse
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank leilighet

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse
Vannbåren gulvvarme med fordelerskap på vaskerom.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

⚠ Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999, og anlegget er opplyst installert i 1962 med vesentlige oppgraderinger gjennom årene.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det foreligger samsvarserklæring for arbeid utført av nåværende eier, men det er ukjent fra perioden før deres eie da boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Det er ingen åpenbare feil som er avdekket, men på bakgrunn av alder anbefales det en gjennomgang av anlegget utført av autorisert bedrift.

Det foreligger samsvarserklæring for arbeid utført av nåværende eier, men det er ukjent fra perioden før deres eie.



Brannteknisk forhold

Beskrivelse
Boligen og leilighet er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tomtefor holdene har fuktsikring med fiberduk og rør. Boligens tomt og fundament er opparbeidet med sprengsteinsfylling, fra årstall 1962, 2012 og 2015.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Sprekkene bør holdes under oppsyn for å avdekke eventuell utvikling over tid. Dersom sprekkene utvikler seg, bør det vurderes tiltak for å hindre videre skade på grunnmuren, da økte sprekker kan føre til redusert stabilitet og fuktskader.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er natursteinsmur.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med plenarealer, singel, storgatestein, skifermurer og prydbusker/hekk med noe naturlig vegetasjon.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2019, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2019, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for person/husdyr- og materielle skader.
• Det er tilrettelagt for kontroll av pipevanger på kjøkken, så være oppmerksom og følg med på eventuelle tegn til avvik som vil kreve tiltak.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
• Det foreligger samsvarserklæring for arbeid utført av nåværende eier, men det er ukjent fra perioden før deres eie da boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Det er ingen åpenbare feil som er avdekket, men på bakgrunn av alder anbefales det en gjennomgang av anlegget utført av autorisert bedrift.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

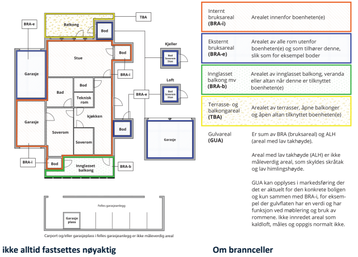
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et luft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Leilighet i Underetasje	50			50			50
Underetasje	92			92			92
1. Etasje	109		16	125	58		125
2. Etasje	65			65	4	12	77
Loft							
SUM	**316**		**16**		**62**	**12**	**344**
SUM BRA	**332**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet i Underetasje	Gang, soverom, bod, stue/kjøkken, bad/vaskerom		
Underetasje	Kjellerstue, teknisk rom, hobbyrom, gang, garasje		
1. Etasje	Stue, spisestue, kjøkken, soverom, trapperom, bad, vaskerom, gang		Innglasset terrasse
2. Etasje	Gang, 3 soverom, kott, bad, bod		
Loft	Kryploft		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ingen tegning er forevist før/under befaring. lovlighet er derfor ikke vurdert.
Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring fra eier.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2026	Stian Barth	Takstingeniør
	Odd Ivar Kjærås	Kunde
	Linn Tea Kjærås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	84	88		0	1226 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brakars vei 3

Hjemmelshaver
Kjærås Linn Tea, Kjærås Odd Ivar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger i ett veletablert boligfelt med kort avstand til sentrum.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	20.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger	13.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	
2	11.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (bryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pinner.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

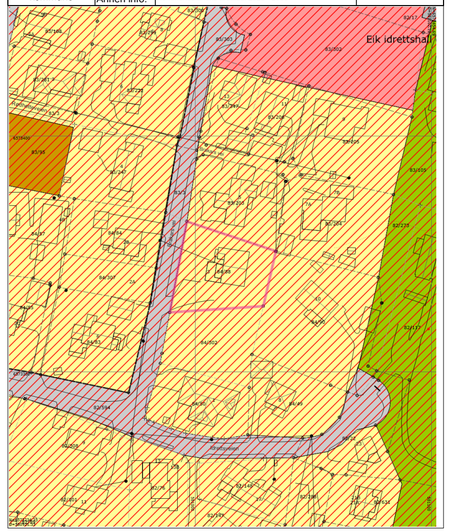
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 84	Bnr: 88	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brakars vei 3 3122 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

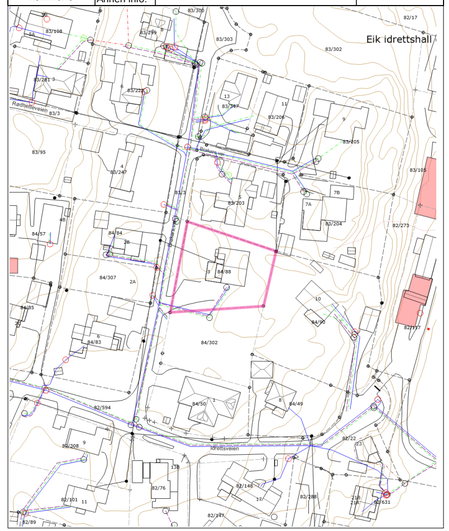
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Grense for arealformål
- Ras- og skredfare
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Parkering - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 84	Bnr: 88	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brakars vei 3 3122 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Kran
- Septiktank
- Kum - annen eier
- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler:
Direkte telefon:
Vår ref.:
Arkiv:
Deres ref.:

01UE7/86047
84/88/0/0 2012 1 - Ferdigattest

Dato: 09.02.2012

Jarle Steinnes
Brakars vei 3

3122 TØNSBERG

Brakars vei 3 - 0084/0088 - sekundærleilighet - ferdigattest.

Tiltakshaver: Gbnr:
Søker: Jarle Steinnes Brakars vei 3 3122 TØNSBERG

Gbnr.	:	84/88
DFUB-sak	:	082/12
Jnr.	:	12/2006
Bygningsnr.	:	162009524
Arbeidets art	:	ombygging/oppdeling av bruksenheter
Byggets art	:	sekundærleilighet i enebolig

MED HJEMMEL I PBL. § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE BYGGEARBEID

Jon Sørseth
avdelingsleder

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg
Besøksadresse: Hallstan Wilhelmsens Allé 1
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Telefon: 33 34 80 00
Telefaks: 33 34 80 10
Internett: www.tonsberg.kommune.no
Bank:
Org.nr.

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Lasse Frednes
Direkte telefon:

IpID: 20/132972

Vedtaksdato	Saksnummer
30.10.2020	1422/20

Odd Ivar Kjærås
Brakars vei 3
3122 TØNSBERG

Brakars vei 3 - 84/88 - garasje, terrasse og balkong - Ferdigattest

Tiltakshaver: Odd Ivar Kjærås, Brakars vei 3, 3122 TØNSBERG

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
84	88		

Bygningsnummer: 162009524

Tiltakets formål: Boligformål
Tiltakets art: Garasje, terrasse og balkong
Arkivsaksnummer: 20/23867
Vedtaksnummer: Ramme
089/15
IG1: 159/15

05MIJ/262470
84/88/0/0 2015 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE TILTAK

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	30.10.2020	Lasse Frednes *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Lasse Frednes
Direkte telefon:

IpID: 20/132956

Vedtaksdato	Saksnummer
30.10.2020	1421/20

Odd Ivar Kjærås
Brakars vei 3
3122 TØNSBERG

Brakars vei 3 - 84/88 - sommerstue - Ferdigattest

Tiltakshaver: Odd Ivar Kjærås, Brakars vei 3, 3122 TØNSBERG

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
84	88		

Bygningsnummer: 162009524

Tiltakets formål: Enebolig
Tiltakets art: Sommerstue
Arkivsaksnummer: 20/23866
Vedtaksnummer: DFUB 380/15

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE TILTAK

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	30.10.2020	Lasse Frednes *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

05MIT/262469
84/88/0/0 2015 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1961/500226/91 Side 1 av 2
Attesteringstidspunkt 2026-07-07 09.19

Skjema nr. 66 i Statens Vegvesen

Dagbok nr. 226
Journal nr. 7

Sorenskriverembete

23. JAN. 1961

Vann- og kloakkledninger
samt stikkrenner ved offentlig veg.

(jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1961)

ERKLÆRING

Undertegnede 5 somteiere/leiere v/Elk Idrets Plass sikrer herved om tillatelse til å legge vannledning/kloakledning/stikkrenner gjennom hagetomt selve hovedvegen ~~xxx~~ på Elk vestenfor ~~xxxxxxxx~~ skr. 85/57,90,7) Sem gnr. 84 bnr. 82/88,90 ~~xxx~~ herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen nr. 1:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avsperres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eiersens/brukerens[1]) kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.

8.[1])

x) g.nr. 84 , br.nr. 85 eier Per Corneliussen
" 84 " 57 " Edgar Heimdal
" 84 " 90 " Fridtjof Aschjem
" 84 " 84 " Frank Olsen
84 " 88 " Olav Stigen

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som hefte på eiendommen[1])

Elk, Sem den 9.9. 1960.

Per Corneliussen Edgar Heimdal Fridtjof Aschjem
Frank L. Olsen Olav Stigen

VEGSJEFEN I VESTFOLD
02156/13.11.60
ARKIV NR. 224-11

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har anvokit hjemmel til eiendommen, må eiersens samtykke innhentes.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/500226/91
Attesteringstidspunkt 2026-07-07 09:19

Vestfold

Sendes herr vegsjefen i
under henvisning til omstående.

Eik, Sem den 9. september 1960.

(Tekstover navn)

J-nr.2156/60 Arkiv nr. 774 - 11

Herr Per Corneliussen m.fl.
Eik - SEM.

Etter Deres søknad av 9. sept. 1960 gir en herved tillatelse til å legge
vannledning

gjennom ~~tårgb./stedl.~~ bygda veg på Eik til gnr. 84, bnr. 85,
57,90,84, og 88 i Sem

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen bes i datert
og undertegnet stand innlevert til vegtilsynsmannen i Sem
som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

Vegsjefen i VESTFOLD

TØNSBERG den 17. oktober 1960.

For vegsjefen
H. Heldahl
avd. ing.

Sendes herr vegtilsynsmannen i SEM,
for videre ekspedering til søkeren, idet De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.
Originalen + 1 gjenpart av erklæringen bes sendt tilbake hit etter at den er tinglyst.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/500980/91
Attesteringstidspunkt 2026-07-07 09:21

Stempel kr.5,- 21/3-61 av
Jarlsberg sorenskriverembete.

Dagbok nr. 980
Gjenpart
Jarlsberg sorenskriverembete
21. MRS. 1961

Erklæring.

Undertegnede Olaus Bygland - ~~bror til~~
eier av eiendommen Lofseik gnr 82 bnr 94
i Sem herred, gir herved
Olav Stigen og senre eiere av gnr. 84 bnr. 88
Fritjof Aschjem -"- " 84 " 90
Per Corneliussen -"- " 84 " 85
Hans Rabe -"- " 84 " 83
Edgar Heimdal -"- " 84 " 57
Frank Olsen -"- " 84 " 84
i Sem herred, rett til å føre kloakk- og vannledning over
min/vår ovennevnte eiendom, etter utstukket øg på forhånd
påvist trasè, samt i fremtiden rett til å reparere og ved-
likeholde disse ledninger, mot at jeg/vi blir holdt skades-
løs i den anledning. Spesielt skal gjerdene bringes av
fagfolk i den samme stand som de i hvert tilfelle hadde
umiddelbart før ledningsarbeidene tok til.
Denne erklæring omfatter ikke rett til arbeide i forbindelse
med eventuelle forandringer av ledningene til andre dimen-
sjoner, eller utførelse som måtte skyldes øket belastning
(abonnenttall).

Eik, den 4 / 3. 1960.

Olaus Bygland.

Vedtatt av oss:

Olav Stigen — Fritjof Aschjem
Per Corneliussen — for Hans Rabe, Gunvor Rabe.
Edgar Heimdal — Frank Olsen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/500981/91
Attesteringstidspunkt 2026-07-07 13:34

Stempel kr.5,- 21/3-61 av
Jarlsberg sorenskriverembete.

Dagbok nr. 981
Gjenpart
Jarlsberg sorenskriverembete
21. MRS. 1961

Erklæring.

Undertegnede Einar Holth
eier av eiendommen Sollyst gnr 82 bnr 75
i Sem herred, gir herved
Olav Stigen og senre eiere av gnr. 84 bnr. 88
Fritjof Aschjem -"- " 84 " 90
Per Corneliussen -"- " 84 " 85
Hans Rabe -"- " 84 " 83
Edgar Heimdal -"- " 84 " 57
Frank Olsen -"- " 84 " 84
i Sem herred, rett til å føre ~~kloakk-~~ og vannledning over
min/vår ovennevnte eiendom, etter utstukket øg på forhånd
påvist trasè, samt i fremtiden rett til å reparere og ved-
likeholde disse ledninger, mot at jeg/vi blir holdt skades-
løs i den anledning. Spesielt skal gjerdene bringes av
fagfolk i den samme stand som de i hvert tilfelle hadde
umiddelbart før ledningsarbeidene tok til. Gravemaskin skal ikke nyttes.
Denne erklæring omfatter ikke rett til arbeide i forbindelse
med eventuelle forandringer av ledningene til andre dimen-
sjoner, eller utførelse som måtte skyldes øket belastning
(abonnenttall).

Eik, den 5 / 3. 1960.

Einar Holth.

Vedtatt av oss:

Olav Stigen — Fritjof Aschjem
Per Corneliussen — for Hans Rabe, Gunvor Rabe.
Edgar Heimdal — Frank Olsen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/500981/91
Attesteringstidspunkt 2026-07-07 13:34

Stempel kr.5,- 21/3-61 av
Jarlsberg sorenskriverembete.

Erklæring.

Undertegnede Eik Arbeiderlag
eier av eiendommen gnr 82 bnr ~~84~~
i Sem herred gir herved
Olav Stigen og senre eiere av gnr. 84 bnr. 88
Fritjof Aschjem -"- " 84 " 90
Per Corneliussen -"- " 84 " 85
Hans Rabe -"- " 84 " 83
Edgar Heimdal -"- " 84 " 57
Frank Olsen -"- " 84 " 84
i Sem herred, rett til å føre kloakk- og vannledning over
~~min/vår~~ ovennevnte eiendom, etter utstukket øg på forhånd
påvist trasè, samt i fremtiden rett til å reparere og ved-
likeholde disse ledninger, mot at ~~jeg~~/vi blir holdt skades-
løs i den anledning. Spesielt skal gjerdene bringes av
fagfolk i den samme stand som de i hvert tilfelle hadde
umiddelbart før ledningsarbeidene tok til.
Denne erklæring omfatter ikke rett til arbeide i forbindelse
med eventuelle forandringer av ledningene til andre dimen-
sjoner, eller utførelse som måtte skyldes øket belastning
(abonnenttall).

Eik, den 14 / 3. 1960.

Erklæringen er gitt på
de betingelser som fremgår
av vedlagte protokollutskrift.
(Se baksiden!)

Johan Johansen
formann
Thor Hansen
sekr.

Vedtatt av oss:

Olav Stigen — Fritjof Aschjem
Per Corneliussen — for Hans Rabe, Gunvor Rabe.
Edgar Heimdal — Frank Olsen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/500981/91
Attesteringstidspunkt 2026-07-07 13:34

EIK ARBEIDERLAG
v/Tor Hansen
Tlf. 26.286.

Eik, den 15/3. 1960.

Herr overingeniør Olav Stigen,
Vestfold Kraftselskap,
Nedre Langgt. 5,
Tønsberg.

Ad vann- og kloakkledning

Styret i Eik Arbeiderlag behandlet i møte 14. mars 1960 henvendelsen fra oppsittere ved Idrettsveien om tillatelse til å føre vann- og kloakkledning over Eik Arbeiderlags eiendom, gnr. 82 bnr. 23 i Sem. I forbindelse med behandlingen av denne saken er følgende protokollert:

"Sak 1: Søknad om å få legge vann- og kloakkledning over Eik Arbeiderlags eiendom

"fra Olav Stigen, Per Corneliussen, Edgar Heimdal, "Fritjof Aschjem, Hans Rabe og Frank Olsen.

"Vedtak: Søkernes gis adgang til å legge vann- og kloakk-"ledning over Eik Arbeiderlags eiendom - gnr. 82 bnr. 67 i Sem, på betingelse av:

"1. - at nåværende kloakkledning på eiendommen ~~Lagas~~ " ~~rikkekrem~~ ikke blir ødelagt.

"2. - at trasèen for vann- og kloakkledningen legges slik " at den ikke kommer til å hindre en eventuell be-" byggelse av tomta.

"3. - at Eik Arbeiderlag får adgang til å koble seg inn " på vann- og kloakkledningen, hvis det ved en even-" tuell bebyggelse av tomten skulle bli behov for det.

I det jeg viser til de betingelsene som går fram av protokollutskriften, oversendes den erklæringen som vi mottok i utfylt stand og med henvisning til styrevedtaket. Det er å håpe at den beslutning styret har fattet vil være tilfredsstillende sett fra søkernes synspunkt.

Med beste hilsen
for Eik Arbeiderlag

Tor Hansen
sekr.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/500983/91
Attesteringstidspunkt 2026-07-07 09:18

Stempel kr.5,- 21/3-61 av
Jarlsberg sorenskriverembede.

Dagbok nr. 983
Gjenpart
Jarlsberg sorenskriverembete
21. MRS. 1961

E r k l æ r i n g .

Undertegnede F. Bakersd
eier av eiendommen Fjellbo gnr. 82 bnr. 128
i Sem herred, gir herved
Olav Stigen og senre eiere av gnr. 84 bnr. 88
Fritjof Aschjem -"- " 84 " 90
Per Corneliussen -"- " 84 " 85
Hans Rabe -"- " 84 " 83
Edgar Heimdal -"- " 84 " 57
Frank Olsen -"- " 84 " 84
i Sem herred, rett til å føre kloakk- og vannledning over min/vår ovennevnte eiendom, etter utstukket og på forhånd påvist trasè, samt i fremtiden rett til å reparere og vedlikeholde disse ledninger, mot at jeg/vi blir holdt skadesløs i den anledning. Spesielt skal gjerdene bringes av fagfolk i den samme stand som de i hvert tilfelle hadde umiddelbart før ledningsarbeidene tok til.
Denne erklæring omfatter ikke rett til arbeide i forbindelse med eventuelle forandringer av ledningene til andre dimensjoner, eller utførelse som måtte skyldes øket belastning (abonnenttall). Erklæringen omfatter heller ikke rett til generende tungtrafikk over min grunn.

Eik, den 4 / 3. 1960.

F. Bakersd.

Vedtatt av oss:

Olav Stigen — Fritjof Aschjem

Per Corneliussen — for Hans Rabe Gunvor Rabe.

Edgar Heimdal — Frank Olsen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/500984/91
Attesteringstidspunkt 2026-07-07 09:19

Stempel kr.5,- 21/3-61 av
Jarlsberg sorenskriverembede.

Dagbok nr. 984
Gjenpart
Jarlsberg sorenskriverembete
21. MRS. 1961

E r k l æ r i n g .

Undertegnede Harald Hansen
eier av eiendommen "Solsten" gnr. 82 bnr. 14c
i Sem herred, gir herved
Olav Stigen og senre eiere av gnr. 84 bnr. 88
Fritjof Aschjem -"- " 84 " 90
Per Corneliussen -"- " 84 " 85
Hans Rabe -"- " 84 " 83
Edgar Heimdal -"- " 84 " 57
Frank Olsen -"- " 84 " 84
i Sem herred, rett til å føre kloakk- og vannledning over min/vår ovennevnte eiendom, etter utstukket og på forhånd påvist trasè, samt i fremtiden rett til å reparere og vedlikeholde disse ledninger, mot at jeg/vi blir holdt skadesløs i den anledning. Spesielt skal gjerdene bringes av fagfolk i den samme stand som de i hvert tilfelle hadde umiddelbart før ledningsarbeidene tok til.
Denne erklæring omfatter ikke rett til arbeide i forbindelse med eventuelle forandringer av ledningene til andre dimensjoner, eller utførelse som måtte skyldes øket belastning (abonnenttall).

Eik, den 4 / 3. 1960.

Harald Hansen

Vedtatt av oss:

Olav Stigen — Fritjof Aschjem

Per Corneliussen — for Hans Rabe Gunvor Rabe.

Edgar Heimdal — Frank Olsen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/500985/91
Attesteringstidspunkt 2026-07-07 09:17

Stempel kr.5,- 21/3-61 av
Jarlsberg sorenskriverembede.

Dagbok nr. 985
Gjenpart
Jarlsberg sorenskriverembete
21. MRS. 1961

E r k l æ r i n g .

Undertegnede B. Svensholt
eier av eiendommen gnr. [illegible] bnr. [illegible]
i Sem herred, gir herved
Olav Stigen og senre eiere av gnr. 84 bnr. 88
Fritjof Aschjem -"- " 84 " 90
Per Corneliussen -"- " 84 " 85
Hans Rabe -"- " 84 " 83
Edgar Heimdal -"- " 84 " 57
Frank Olsen -"- " 84 " 84
i Sem herred, rett til å føre kloakk- og vannledning over min/vår ovennevnte eiendom, etter utstukket og på forhånd påvist trasè, samt i fremtiden rett til å reparere og vedlikeholde disse ledninger, mot at jeg/vi blir holdt skadesløs i den anledning. Spesielt skal gjerdene bringes av fagfolk i den samme stand som de i hvert tilfelle hadde umiddelbart før ledningsarbeidene tok til.
Denne erklæring omfatter ikke rett til arbeide i forbindelse med eventuelle forandringer av ledningene til andre dimensjoner, eller utførelse som måtte skyldes øket belastning (abonnenttall).

Eik, den 4 /3. 1960.

B. Svensholt.

Vedtatt av oss:

Olav Stigen — Fritjof Aschjem

Per Corneliussen — for Hans Rabe Gunvor Rabe.

Edgar Heimdal — Frank Olsen

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2009/140068/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-07 09:20

TØNSBERG KOMMUNE
Org.nr. 950611839

Doknr: 140068 Tinglyst: 26.02.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring.

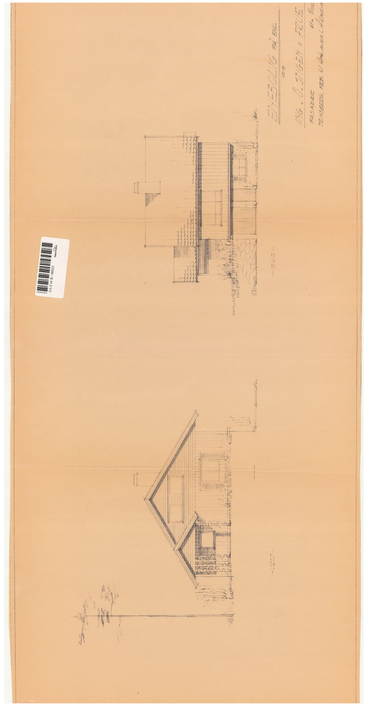
Eiendommen gbnr 84/302 Gis med dette veirett over eiendommen gbnr 84/88

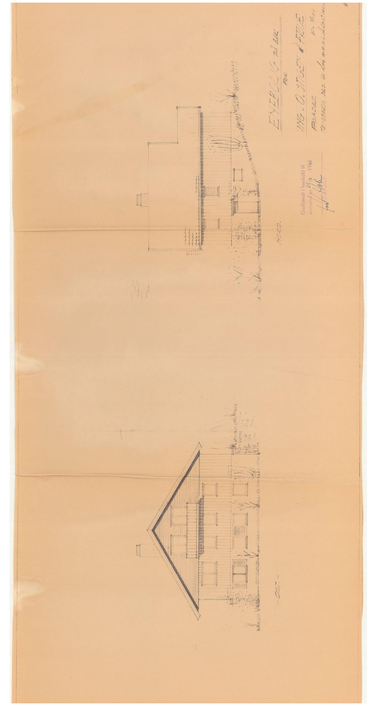
Erklæringen tinglyses som en heftelse på eiendommen 84/108 og kan ikke slettes uten Samtykke fra Tønsberg kommune.

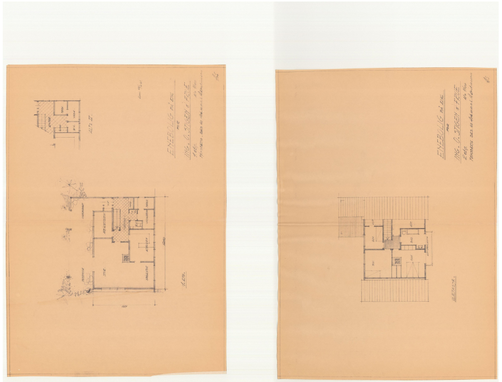
Tønsberg, dato 13.02.2009.

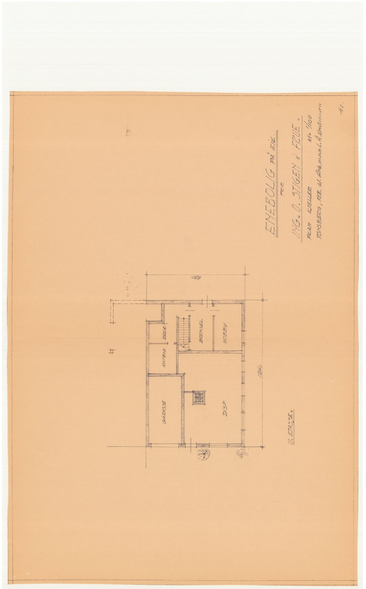
JARLE STEINNES F. 100867[redacted]

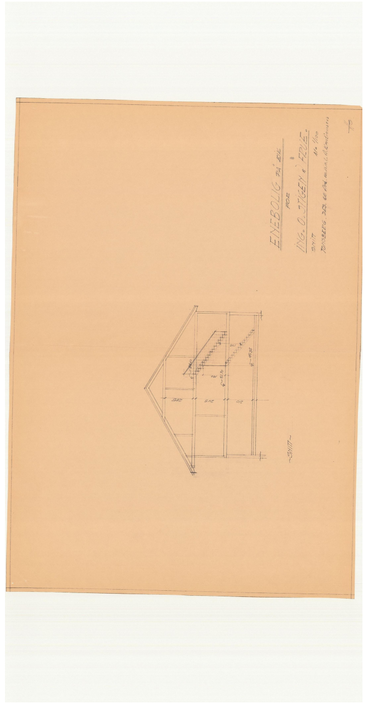




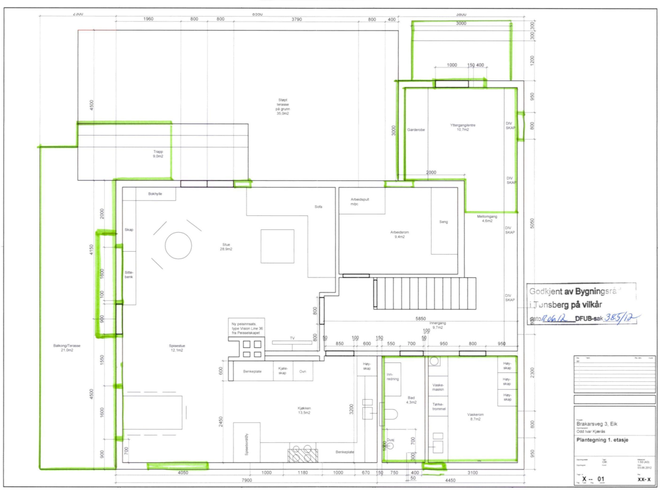


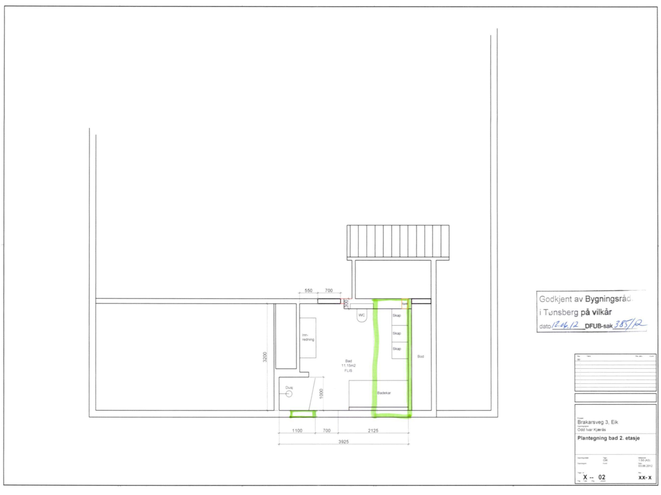


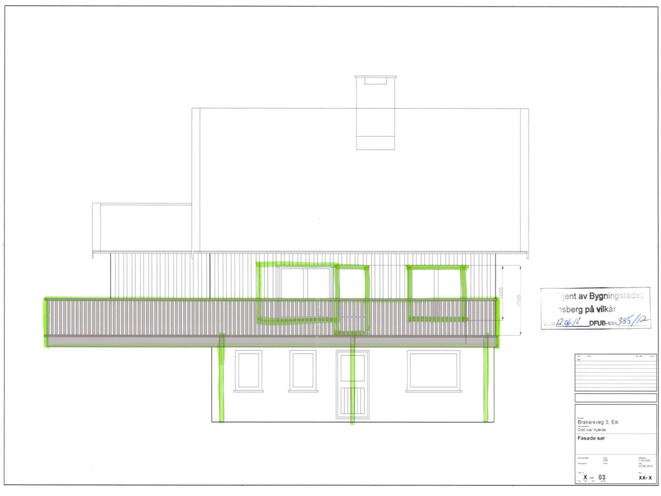





Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 12.06.12 DFUB-sak 385/12
Bråkarsveg 3, Elk
Odd Ivar Kjelvik
Fasade øst
X – 06
xx-x

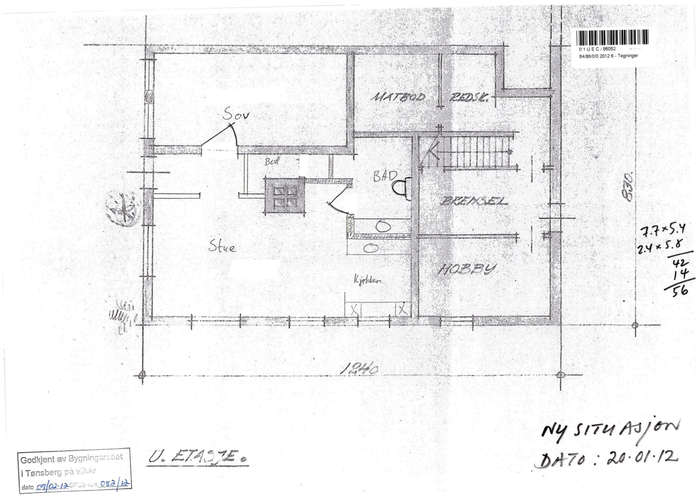

Godkjent av Bygningsrå
i Tønsberg på vilkår
dato 12.06.12 DFUB-sak 385/12
Bråkarsveg 3, Elk
Odd Ivar Kjelvik
Plantegning 1. etasje
X – 01
xx-x

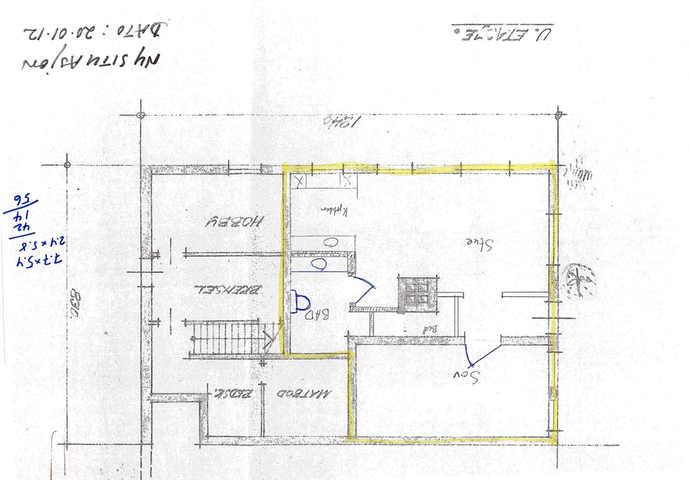

Godkjent av Bygningsrå
i Tønsberg på vilkår
dato 12.06.12 DFUB-sak 385/12
Bråkarsveg 3, Elk
Odd Ivar Kjelvik
Plantegning bad 2. etasje
X – 02
xx-x

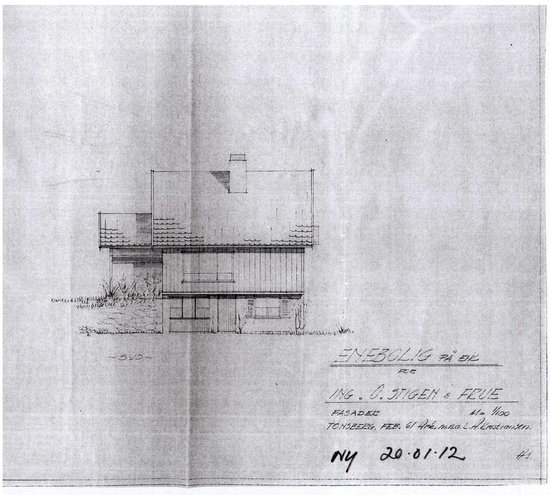

Godkjent av Bygningsråd
i Tønsberg på vilkår
dato 12.06.12 DFUB-sak 385/12
Bråkarsveg 3, Elk
Odd Ivar Kjelvik
Fasade sør
X – 03
xx-x

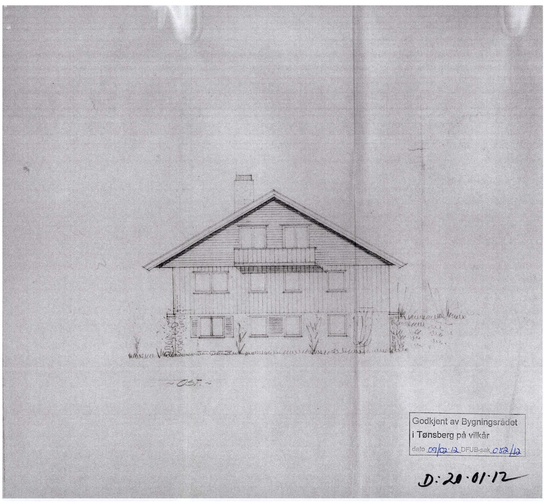

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 12/6/12 DFUB-sak 385/12
Brakarsveg 3, Elk
Fasade nord
X – 04
xx-x

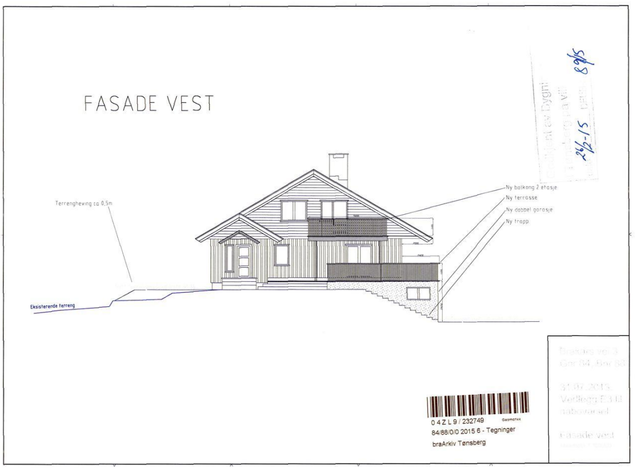

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 12.6.12 385/12
Brakarsveg 3, Elk
Fasade vest
X – 05
xx-x

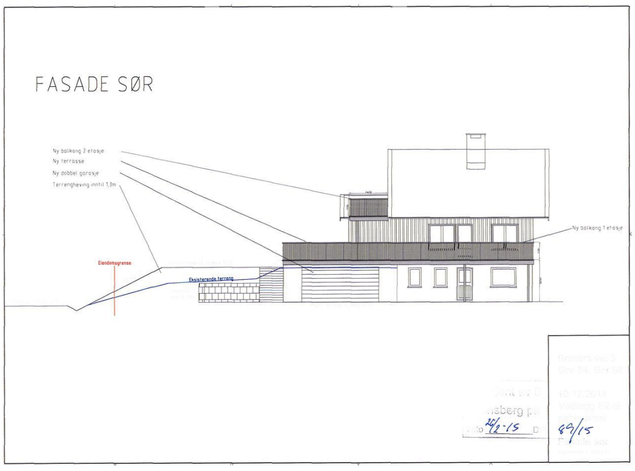

01 0 0 5 | 18950
84/800/2012/6 - Tegninger
MATBOD
REDSK.
Sov
Bad
BAD
BRENNSEL
Stue
HOBBY
Kjøkken
1940
7.7×5.4
2.4×5.8
42
14
56
Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 20/01/12
U. ETASJE.
NY SITUASJON
DATO : 20.01.12


U. ETASJE.
NY SITUASJON
DATO : 20.01.12
1940
HOBBY
Kjøkken
Stue
BRENNSEL
BAD
Bad
Sov
MATBOD
REDSK.
7.7×5.4
2.4×5.8
42
14
56

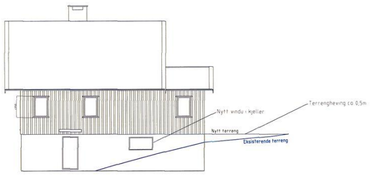

ENEBOLIG PÅ ØYE
RC
ING. O. STIGEN & FRUE
FASADER
M. 1:100
TØNSBERG, FEB. 61 Arkt. maa. L. A. Andersen
NY 20.01.12
Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 09/01-12 DFUB-sak 039/11


Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 09/01-12 DFUB-sak 039/11
D: 20.01.12


FASADE VEST
Terrenghevning ca 0,5m
Eksisterende terreng
Ny balkong 2 etasje
Ny terrasse
Ny dobbel garasje
Ny trapp
0421L9 / 232749
84/88/0/0 2015 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg


FASADE SØR
Ny balkong 2 etasje
Ny terrasse
Ny dobbel garasje
Terrenghevning inntil 1,5m
Eiendomsgrense
Eksisterende terreng
Ny balkong 1 etasje

FASADE NORD



Godkjent
26/3-15
89/15

Brakars vei 3
Gnr 84, Bnr 88

10.12.2014
Vedlegg E5 til nabovarsel

Fasade nord
Målestokk 1:100(A3)

FASADE ØST



Godkjent
26/3-15
89/15

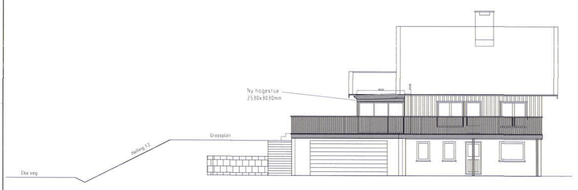
Brakars vei 3
Gnr 84, Bnr 88

10.12.2014
Vedlegg E5 til nabovarsel

Fasade øst
Målestokk 1:100(A3)

FASADE SØR

0412LK/232760
84/88/0/0 2015 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg



Brakars vei 3
Gnr 84, Bnr 88

10.12.2014
Vedlegg E5 til nabovarsel

Fasade sør
Målestokk 1:100(A3)

FASADE VEST



Brakars vei 3
Gnr 84, Bnr 88

10.12.2014
Vedlegg E5 til nabovarsel

Fasade vest
Målestokk 1:100(A3)

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utenders kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligkjøperpakke HUS
Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET
Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE
Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å ettersisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norskatest.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

For det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er rimelig å forvente av megler, budgivere og selger, å nå frem med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngått til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET

Norges Eiendomsmeglerforbund

EIENDOM NORGE

Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28260259
Adresse: Brakars vei 3, 3122 TØNSBERG
Betegnelse: GNR 84, BNR 88 i Tønsberg kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

www.partners.no